

(旧) 借家法

(建物の賃貸借の対抗力・建物の売主の担保責任)

第一条

建物ノ賃貸借ハ其ノ登記ナキモ建物ノ引渡アリタルトキハ爾後其ノ建物ニ付物権ヲ取得シタル者ニ対シ其ノ効力ヲ生ス

民法第五百六十六条第一項及第三項ノ規定ハ登記セサル賃貸借ノ目的タル建物カ売買ノ目的物ナル場合ニ之ヲ準用ス

民法第五百三十三条ノ規定ハ前項ノ場合ニ之ヲ準用ス

(賃貸借の更新拒絶又は解約申入の制限)

第一条ノ二

建物ノ賃貸人ハ自ラ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得ス

(賃貸借の法定更新)

第二条

当事者カ賃貸借ノ期間ヲ定メタル場合ニ於テ当事者カ期間満了前六月乃至一年内ニ相手方ニ対シ更新拒絶ノ通知又ハ条件ヲ変更スルニ非サレハ更新セサル旨ノ通知ヲ為ササルトキハ期間満了ノ際前賃貸借ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ為シタルモノト看做ス

前項ノ通知ヲ為シタル場合ト雖モ期間満了ノ後賃借人カ建物ノ使用又ハ収益ヲ継続スル場合ニ於テ賃貸人カ遅滞ナク異議ヲ述ヘサリシトキ亦前項ニ同シ

(解約申入期間・解約申入による賃貸借の終了と法定更新)

第三条

賃貸人ノ解約申入ハ六月前ニ之ヲ為スコトヲ要ス前条第二項ノ規定ハ賃貸借カ解約申入ニ因リテ終了シタル場合ニ之ヲ準用ス

(短期契約の制限)

第三条ノ二

一年未滿ノ期間ノ定アル賃貸借ハ之ヲ期間ノ定ナキモノト看做ス

(賃貸借の終了の転借人に対する対抗力)

第四条

賃貸借ノ期間満了又ハ解約申入ニ因リテ終了スヘキ転貸借アル場合ニ於テ賃貸借カ終了スヘキトキハ賃貸人ハ転借人ニ対シ其ノ旨ノ通知ヲ為スニ非サレハ其ノ終了ヲ以テ転借人ニ対抗スルコトヲ得ス

賃貸人カ前項ノ通知ヲ為シタルトキハ転貸借ハ其ノ通知ノ後六月ヲ経過スルニ因リテ終了ス

(造作買取請求権)

第五条

賃貸人ノ同意ヲ得テ建物ニ附加シタル畳、建具其ノ他ノ造作アルトキハ賃借人ハ賃貸借終了ノ場合ニ於テ其ノ際ニ於ケル賃貸人ニ対シ時価ヲ以テ其ノ造作ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得賃貸人ヨリ買受ケタル造作ニ付亦同シ

(賃借人に不利な特約の禁止)

第六条

前七条ノ規定ニ反スル特約ニシテ賃借人ニ不利ナルモノハ之ヲ為ササルモノト看做ス

(事情変更による借賃の増減の請求権)

第七条

建物ノ借賃カ土地若ハ建物ニ対スル租税其ノ他ノ負担ノ増減ニ因リ、土地若ハ建物ノ価格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ建物ノ借賃ニ比較シテ不相当ナルニ至リタルトキハ契約ノ条件ニ拘ラス当事者ハ将来ニ向テ借賃ノ増減ヲ請求スルコトヲ得但シ一定ノ期間借賃ヲ増加セサルヘキ特約アルトキハ其ノ定ニ従フ借賃ノ増額ニ付当事者間ニ協議調ハザルトキハ其ノ請求ヲ受ケタル者ハ増額ヲ正当トスル裁判ガ確定スルニ至ルマデハ相当ト認ムル借賃ヲ支払フヲ以テ足ル但シ其ノ裁判ガ確定シタル場合ニ於テ既ニ支払ヒタル額ニ不足アルトキハ不足額ニ年一割ノ割合ニ依ル支払期後ノ利息ヲ附シテ之ヲ支払フコトヲ要ス

借賃ノ減額ニ付当事者間ニ協議調ハザルトキハ其ノ請求ヲ受ケタル者ハ減額ヲ正当トスル裁判ガ確定スルニ至ルマデハ相当ト認ムル借賃ノ支払ヲ請求スルコトヲ得但シ其ノ裁判ガ確定シタル場合ニ於テ既ニ支払ヲ受ケタル額ガ正当トセラレタル借賃ヲ超ユルトキハ超過額ニ年一割ノ割合ニ依ル受領ノ時ヨリノ利息ヲ附シテ之ヲ返還スルコトヲ要ス

(賃借人の権利義務の承継)

第七条ノ二

居住ノ用ニ供スル建物ノ賃借人ガ相続人ナクシテ死亡シタル場合ニ於テ其ノ当時婚姻又ハ縁組ノ届出ヲ為サザルモ賃借人ト事実上夫婦又ハ養親子ト同様ノ関係ニ在リタル同居者アルトキハ其ノ者ハ賃借人ノ権利義務ヲ承継ス但シ相続人ナクシテ死亡シタルコトヲ知リタル後一月内ニ賃借人ニ対シ反対ノ意思ヲ表示シタルトキハ此ノ限ニ在ラズ
前項本文ノ場合ニ於テハ建物ノ賃貸借関係ニ基キ生ジタル債権又ハ債務ハ同項ノ規定ニ依リ賃借人ノ権利義務ヲ承継シタル者ニ帰属ス

(一時使用のための賃貸借の例外)

第八条

本法ハ一時使用ノ為建物ノ賃貸借ヲ為シタルコト明ナル場合ニハ之ヲ適用セス
附 則

(施行期日)

第九条

本法施行ノ期日ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

(大正一〇年五月勅令二〇七号により、大正一〇・五・一五から施行)

(施行地区)

第十条

本法施行ノ地区ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

(大正一〇年五月勅令二〇七号により、施行地区を指定)

(施行前の建物の賃貸借への本法の適用)

第十一条

本法ハ本法施行前ニ為シタル建物ノ賃貸借ニ付亦之ヲ適用ス但シ本法施行前ニ賃貸人ノ解約ノ申入アリタル場合ニ於テハ賃貸借ハ既ニ経過シタル期間ヲ算入シ六月ヲ経過スルニ因リテ終了ス

附 則 (昭和四一年六月三〇日法律第九三号抄)

(施行期日)

1

この法律は、昭和四十一年七月一日から施行する。ただし、第一条（借地法第十二条の改正規定を除く。）並びに附則第二項、第三項及び第十項の規定は、この法律の公布の日から起算して一年をこえない範囲内において政令で定める日から施行する。

(昭和四一年七月政令二六五号により、昭和四二・六・一から施行)

(経過措置等)

6

この法律による改正後の規定は、各改正規定の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、改正前の規定により生じた効力を妨げない。

7

この法律による改正後の借地法第十二条第二項及び第三項並びに借家法第七条第二項及び第三項の規定は、当該改正規定の施行前に地代又は借賃の増減の請求があつた場合には、適用しない。

8

この法律による改正後の借地法第十二条第二項又は借家法第七条第二項の規定は、地代家賃統制令（昭和二十一年勅令第四百四十三号）の適用がある地代又は家賃については、請求に係る増加額のうち、同令による停止統制額又は認可統制額をこえる部分に限り適用する。

9

この法律による改正後の借家法第七条ノ二の規定は、附則第六項の規定にかかわらず、当該改正規定の施行前に賃借人が死亡し、その施行後に相続人の全員が相続の放棄をした場合にも適用する。

10

旧防火地域内借地権処理法第二条第一項の申立てがあつた事件については、なお従前の例による。